



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

23.01.2015 № 09-исх/00621-75/15

на № _____ от _____

О рассмотрении обращений
от 20.10.2014 № 14193/01-5@

Руководителям (исполняющим
обязанности руководителей)
территориальных органов
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Директорам (исполняющим
обязанности директоров)
филиалов ФГБУ «ФКП
Росреестра» по субъектам
Российской Федерации

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю по вопросу сопоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН), об объектах незавершенного строительства и зданиях, сообщает следующее.

Если по набору характеристик объекта незавершенного строительства и здания, в том числе при наличии информации, полученной от органов государственной власти, органов местного самоуправления, подтверждающей ввод соответствующего объекта в эксплуатацию, и (или) органов (организаций) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, можно сделать вывод о том, что соответствующее здание образовано из объекта незавершенного строительства (учитывая в том числе возможное наличие в техническом плане здания, представленном для целей осуществления кадастрового учета, сведений о проведенной государственной регистрации права на объект незавершенного строительства, из которого образовано такое здание), полагаем, что орган кадастрового учета может указать в сведениях ГКН о здании кадастровый номер объекта незавершенного строительства, а в сведениях об объекте незавершенного строительства – кадастровый номер здания, образованного из такого объекта незавершенного строительства.

После проведения государственной регистрации прав на здание (помещение в здании), образованное из объекта незавершенного

строительства, или если такое здание является многоквартирным домом – после постановки такого многоквартирного дома (либо хотя бы одного жилого помещения в многоквартирном доме без одновременной постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного дома) на государственный кадастровый учет, сведениям о таком объекте незавершенного строительства (в том числе в соответствии с пунктом 53 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42) в ГКН будет присвоен статус «архивный».

При этом отмечаем, что согласно действующему законодательству всем созданным зданиям, сооружениям, помещениям и объектам незавершенного строительства в ГКН временный статус сведений не присваивается (временный статус присваивается в ГКН только сведениям об объектах недвижимости, образованных в результате преобразования). Таким образом, в описанной ситуации, статус сведений о здании при указании кадастрового номера объекта незавершенного строительства как предыдущего не изменяется.

Кроме того, в рассматриваемой ситуации алгоритм действий по исключению из учетной системы ведения ГКН в процессе осуществления действий по верификации и гармонизации данных об объектах капитального строительства ошибочно внесенных сведений (письмо Росреестра от 20.12.2013 № 09-исх/11834-ГЕ/13) применить быть не может, поскольку записи ГКН о здании и объекте незавершенного строительства не могут быть признаны дублирующими.

В целях недопущения внесения в ГКН недостоверных данных органу кадастрового учета необходимо:

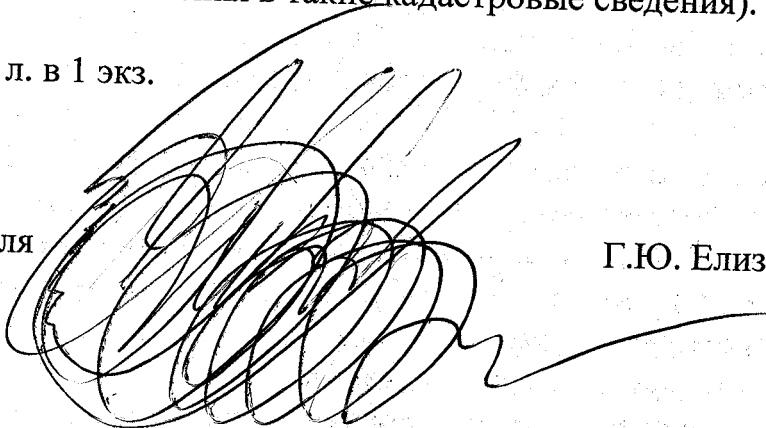
проводить разъяснительную работу с кадастровыми инженерами;
обеспечить контроль за качеством предоставляемых органом кадастрового учета сведений, в том числе для целей подготовки кадастровым инженером технических планов;

при осуществлении кадастрового учета осуществлять проверку в том числе на предмет наличия имеющихся противоречий между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случая, если при осуществлении такого государственного кадастрового учета вносятся изменения в такие кадастровые сведения).

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

исп. Гладышева Н.П.
526-77-77 (20-44)



Г.Ю. Елизарова



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Краснодарскому краю

ул. Сормовская, 3, г. Краснодар, 350018
тел.(861) 210-95-53, факс 210-95-51
E-mail: fgou23@u23.rosreestr.ru
ОКПО 51373091, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/231243001

20.10.2014 № 14193/01-5@

На № _____ от _____

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Г.Ю. Елизаровой

О предоставлении информации

Уважаемая Галина Юрьевна!

На основании сведений, переданных Управлением Росреестра по Краснодарскому краю во исполнение пункта 2 Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 № 1 «О сроках и Порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости», филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (далее – филиал учреждения) в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) была внесена информация об объектах недвижимости, права на которые были зарегистрированы с присвоением условных номеров в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При осуществлении филиалом учреждения работ по нормализации сведений ГКН выявляются случаи наличия одновременно содержащихся в ГКН сведений об объекте незавершенного строительства и здании, образованном из такого объекта в результате завершения строительства и сдачи жилого дома в эксплуатацию. При этом в составе сведений ГКН о здании отсутствует информация о кадастровом номере преобразуемого объекта незавершенного строительства.

В качестве примера можно привести следующие объекты недвижимости.

Здание, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, г. Тимашевск, ул. Каштановая, д. 26, площадью 248 кв.м с кадастровым номером

23:31:0315024:91 было поставлено на государственный кадастровый учет в результате рассмотрения заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости № 11-6864051 от 04.03.2013 на основании технического плана, подготовленного в соответствии с техническим паспортом, составленным по состоянию на 10.11.2012.

В дальнейшем при осуществлении работ по исполнению пункта 2 Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 № 1 «О сроках и порядке включения в ГКН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» на основании Акта о включении в ГКН сведений о ранее учтенных объектах капитального строительства, поступившего в филиал учреждения из Управления Росреестра по Краснодарскому краю, в ГКН были внесены сведения об объекте незавершенного строительства, расположенном по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, г. Тимашевск, ул. Каштановая, дом № 26, площадью 248.60 кв.м с присвоением данному объекту недвижимости кадастрового номера 23:31:0315024:107. Согласно данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении данного объекта недвижимости была осуществлена государственная регистрация права общей долевой собственности.

В состав технического плана, предоставленного для постановки на государственный кадастровый учет здания с кадастровым номером 23:31:0315024:91, включен технический паспорт, в разделе 3 которого содержится ссылка на свидетельство о государственной регистрации права на незавершенный строительством жилой дом от 01.12.2008 № 23 АЕ 373757, выданное на объект незавершенного строительства с указанием условного номера 23-23-05/055/2008-104. Таким образом, возможно установить, что объект недвижимости с кадастровым номером 23:31:0315024:91 был образован из объекта недвижимости с кадастровым номером 23:31:0315024:107.

В соответствии с изложенным, исключить из ГКН сведения об объекте незавершенного строительства с кадастровым номером 23:31:0315024:107 в соответствии с алгоритмом действий по исключению из учетной системы ведения ГКН в процессе осуществления действий по верификации и гармонизации данных об объектах капитального строительства ошибочно внесенных сведений, направленным письмом Росреестра от 20.12.2013 № 09-исх/11834-ГЕ/13, не представляется возможным.

По мнению филиала учреждения, в связи с наличием в ГКН одновременно преобразуемого и образованного объектов недвижимости, с целью дальнейшего исполнения требований части 3 статьи 24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) в состав сведений ГКН об объекте незавершенного строительства с кадастровым номером 23:31:0315024:107 целесообразно внести информацию об образованном из него здании с кадастровым номером 23:31:0315024:91.

Просим Вас сообщить, возможно ли внести вышеуказанные изменения в сведения ГКН, в каком порядке необходимо осуществлять данные изменения, а также должно ли при этом приниматься решение об исправлении технической ошибки в кадастровых сведениях и что должно быть указано в качестве основания для исправления технической ошибки при проведении работ по нормализации баз данных.

Кроме вышеописанного случая, выявляются отдельные факты одновременно содержащихся в ГКН сведений об объекте незавершенного строительства и здании, образованном из такого объекта в результате завершения строительства и сдачи жилого дома в эксплуатацию, поставленных на государственный кадастровый учет по заявлениям о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости. При этом в составе сведений ГКН о здании отсутствует информация о кадастровом номере преобразуемого объекта незавершенного строительства. Данная ситуация складывается при некачественном выполнении кадастровым инженером кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, строительство которых завершено.

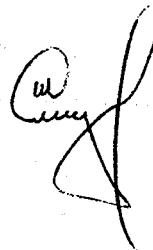
В указанном случае отсутствие в ГКН информации о кадастровом номере преобразуемого объекта недвижимости в соответствии со статьей 28 Закона о кадастре можно квалифицировать как кадастровую ошибку, допущенную кадастровым инженером при изготовлении технического плана. Вместе с тем, частью 4 статьи 28 Закона о кадастре установлено, что кадастровая ошибка подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки. Однако учитывая положения статьи 16 Закона о кадастре, которой установлен перечень сведений, подлежащих учету изменений, учету изменений не подлежат сведения, установленные пунктами 2 и 3 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (кадастровые номера преобразуемого и образованного объектов недвижимости). Кроме того, сведения о кадастровых номерах преобразуемых и образованных объектов недвижимости (в том числе способ образования объекта недвижимости) вносятся в ГКН при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости на основании представленного технического плана. Однако согласно утвержденным XML-схемам технических планов, в технический план, подготовленный в форме электронного документа (XML-файл) для представления в орган кадастрового учета с целью учета изменений объекта недвижимости не предусмотрено включение сведений о методе образования объекта недвижимости и кадастрового номера преобразуемого объекта недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, учет изменений объекта недвижимости (в том числе исправление кадастровой ошибки) в части указания метода образования объекта недвижимости, кадастрового номера преобразуемого объекта недвижимости (и соответственно одновременно в преобразуемом объекте

кадастрового номера образованного объекта), а также изменения статуса объекта недвижимости (с «учтенный» на «временный») не предусмотрены ни Законом о кадастре, ни осуществим технически в АИС ГКН на основании представленного заявителем заявления о государственном кадастровом учете изменений и технического плана.

В связи с этим просим разъяснить порядок исправления таких кадастровых ошибок, в том числе состав документов, необходимых для представления в орган кадастрового учета в данном случае.

И.о. директора



И.М. Сулим